

Spezielle Bauvorschriften zum speziellen Teilbebauungsplan
"Unterführungsstrasse - Aarburgerstrasse - Bahnhofstrasse
(Areal ehemals Feldschlösschen)"

Gestützt auf Art. 19 des Baureglementes erlässt die Einwohnergemeinde der Stadt Olten für die Grundstücke GB Olten Nrn. 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649 und 4041 die nachfolgenden Bauvorschriften:

1. Perimeter

Die Vorschriften gelten für das im speziellen Teilbebauungsplan "Unterführungsstrasse - Aarburgerstrasse - Bahnhofstrasse (Areal ehemals Feldschlösschen)" rot umrandete Gebiet.

2. Geschossflächen und Ausnützung

Die im Plan für die Untergeschosse festgelegten Baulinien sind verbindlich. Im Bereich der neuen Bahnhofstrasse Süd ist der Raum für eine ev. Kanalisationsleitung bis auf die Kote von 389.50 m sicherzustellen. Die im Plan für das Erdgeschoss und die Obergeschosse durch Hausbaulinien festgehaltenen Grundrisse sind verbindlich, wobei Abweichungen bis zu 50 cm zulässig sind, sofern der Grenz- und Gebäudeabstand nach aussen eingehalten und die Bruttogeschossfläche nicht erhöht wird. Die Geschosszahlen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Der Verbindungsbau zwischen den Gebäudegruppen an der Unterführungsstrasse soll dem Stil der übrigen Bauten angepasst werden. Er kann mit Zustimmung des Baudepartementes zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes weggelassen werden.

Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 8'970 m². Die öffentlichen Fussgängerzonen bis zu einer maximalen Breite von 6 m zählen nicht zur Bruttogeschossfläche. Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen für das erste und zweite Dachgeschoss sind im Situationsplan festgelegt. Im übrigen gilt sinngemäss § 26 NBR.

3. Gebäudeformen

Bei der Ueberbauung des dem Plan unterstehenden Gebietes ist eine besondere städtebaulich-architektonische Rücksichtnahme auf die alte Holzbrücke, die Gebäudegruppe mit Einbezug des sogenannten Zollhauses sowie des Belserhauses und der östlich dieser beiden Liegenschaften liegenden, alten Gebäude erforderlich. Dies gilt sowohl bezüglich der Gebäudeformen, wie auch bezüglich der ästhetischen Ausgestaltung.

Die Gebäude sind mit Sattel- und Walmdächern von 40 - 50° Neigung zu versehen. Technisch zwingend notwendige Aufbauten sind ausnahmsweise über die im Plan festgehaltenen Gebäudehöhen hinaus zulässig. Sie dürfen das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigen und müssen sich harmonisch ins Dachbild einfügen.

4. Nutzungen

Im Erdgeschoss dürfen keine Wohnungen erstellt werden. In den übrigen Geschossen können Wohnungen erstellt werden, wenn sie eine genügende Belüftung, Belichtung und Besonnung sowie einen genügenden Schutz gegen Lärm aufweisen. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sind durchgehend von Fassade zu Fassade auszubilden, wobei eine Fassade auf der lärmabgewandten Seite gelegen sein muss.

5. Aesthetik und Gestaltung

Im Fassadenerläuterungsplan werden die Gestaltungselemente grundsätzlich aufgezeigt. Er ist nicht verbindlich, soll jedoch die Grundzüge der Formsprache darstellen.

Vor der Einreichung des Baugesuchs hat die Bauherrschaft vertiefte Fassadenstudien anzustellen.

Die Fassadengestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung unterliegen der Genehmigung durch die Baukommission. Diese kann zu ihrer Beratung in architektonischen und ästhetischen Fragen eine Arbeitsgruppe von Fachleuten oder einzelne Experten beiziehen.

Die Fassaden haben einen muralen Charakter aufzuweisen. Die Fenster sind in der Regel als stehende Rechtecke auszubilden.

Bei der Gestaltung von Arkaden und Erdgeschossfassaden soll der Eindruck von schwebenden Obergeschossen vermieden werden.

Die Fassaden der einzelnen Baukörper, insbesondere an der Aarburgerstrasse, sind zu differenzieren.

Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Lukarnen oder Dachfenster zur Belichtung der im Dach befindlichen Geschossflächen sind mit Sorgfalt in die Dachlandschaft einzupassen.

In der Regel sind Einzellukarnen vorzusehen.

6. Verkehr allgemein

Die im Plan vorgesehene Anordnung der Verkehrs- und Fussgängerflächen ist verbindlich und die vorgeschriebenen Masse dürfen nicht unterschritten werden.

Geringfügige Änderungen können durch die Baukommission bewilligt werden, sofern eine genügende Erschliessung sichergestellt bleibt und eine Verbesserung des Verkehrsablaufes erzielt wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen können, entsprechend den Untergeschossbaulinien, unterbaut werden, sofern die Bedingungen bezüglich Höhenlage, Belastbarkeit, Isolationen usw. erfüllt sind.

Die Knoten und Maueranschlüsse der Fussgängerunterführung unter dem SBB-Areal und der Strasse im Osten des Teilbebauungsplanes sind verbindlich für den Anschluss und die Fortsetzung der Fussgängerachse im Bereich des Teilbebauungsplan-Areals.

Im Zusammenhang mit dem Teilbebauungsplan ist ein Verkehrsrichtplan zu erstellen.

7. Fussgänger

Der nicht überbaute, nicht durch Grün- oder Fahrverkehrsanlagen belegte Erdgeschossbereich soll in seiner Gesamtheit den Fussgängern zur Verfügung gestellt werden.

Die im Teilbebauungsareal sichergestellte Fussgänger Verbindung hat durchgehend eine lichte Breite von wenigstens 6.00 m und eine lichte Höhe von wenigstens 2.40 m aufzuweisen. Die Rampen sind mit einem maximalen Gefälle von 11% auszubilden. Die stets freizuhaltende Durchgangsbreite im Untergeschoss beträgt wenigstens 4.00 m.

Pfeiler in der unterirdischen Fussgänger Verbindung sowie unübersichtliche Nischen in den Seitenwänden müssen zwingend vermieden werden. Die im Plan vorgesehenen Fussgängeraufgänge sind verbindlich. Betrieb und Unterhalt der Beleuchtung der öffentlichen Fussgängerbereiche ist Sache der Gemeinde.

Die im Plan vorgesehenen öffentlichen Fussgängerflächen sind vom Grundeigentümer zu erstellen und der Gemeinde ist ein Wegrecht einzuräumen. Die im Plan vorgesehenen privaten Fussgängerflächen sind vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

8. Parkierung

Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen des Baureglementes.

Für Wohnungen und das Hotel dürfen Parkplätze fest vermietet oder verkauft werden. Für Laden-, Büro-, Gewerbe- und Restaurantflächen ist ein Anteil von 70% der erforderlichen Parkplätze der Öffentlichkeit zugänglich zu halten, wobei die Benützung frei oder gebührenpflichtig erklärt werden kann. Während der Schliessungszeit der Läden und Büros müssen Zu- und Weggänge für Fussgänger und Fahrzeuge sichergestellt bleiben.

Grundsätzlich sollen die Parkplätze im Parkhaus in ein städtisches Verbundsystem eingegliedert werden können.

In der Einstellhalle sind Fussgängerbereiche zu bezeichnen und die Fahrzeuglenker anzuweisen, auf die Fussgänger Rücksicht zu nehmen. Für die überdeckten Verkehrsflächen muss eine genügende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden. Abluftschächte sind so anzuordnen, dass ein immissionsfreier Betrieb gewährleistet ist.

Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden, wobei die Anordnung den Verkehrsführungen anzupassen ist.

9. Anlieferung

Für die Anlieferung sind entlang der östlichen Bahnhofstrasse angemessene Anlieferplätze sicherzustellen und zu markieren.

Im ersten Parkierungsuntergeschoss sind die Zu- und Wegfahrt sowie ein Drittel des Parkierungsgeschosses für die Anlieferung mit einer lichten Höhe von mindestens 2.50 m befahrbar zu halten.

Es sind entsprechende Anlieferflächen sicherzustellen.

Zusätzlich ist in der Gebäudelücke an der südlichen Bahnhofstrasse ein Anlieferplatz für schwere Lastwagen sicherzustellen. Manöver für die Ein- und Ausfahrt müssen auf privatem Grund abgewickelt werden können. Die befahrbaren Decken sind statisch so zu dimensionieren, dass sie für schwere Lastwagen genügen.

10. Oeffentlicher Verkehr

An der Unterführungsstrasse entlang der Nordfassade sind die Anschlüsse der Fussgängerfläche an die im Plan vorgesehene Bushaltestelle zu gewährleisten. Das für die Bushaltestelle notwendige Areal muss durch eine besondere Vereinbarung unentgeltlich an den Kanton abgetreten werden.

11. Oeffentliche Verkehrsflächen

Die im Plan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung auf Grund einer besonderen Vereinbarung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über.

Die vom Kanton vorgesehene spätere Erweiterung für einen Rechtsabbieger entlang der Westseite ist sicherzustellen und das notwendige Areal auf Grund einer besonderen Vereinbarung unentgeltlich abzutreten.

12. Signalanlagen

Durch das zukünftige Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung des im Plan vorgesehenen Bauvorhabens können auf dem Bahnhofplatz Verkehrssanierungen mitverursacht werden. Die Grundeigentümer sind deshalb verpflichtet, einen anteilmässigen Kostenbeitrag an eine neue Lichtsignalanlage zu leisten. Der Anteil ist vor Erteilung der Baubewilligung vertraglich festzulegen.

13. Begrünung

Die Freiflächen sind entsprechend den im Plan angegebenen Mindestabsichten und darüber hinaus, wo sich Gelgenheit ergibt, noch vermehrt zu begrünen und vor allem auch mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der gesamten Begrünung ist Sache der Bauherrschaft.

Die Ausführungspläne für die detaillierte Begrünung sind der Baukommission vor der Erstellung zur Genehmigung zu unterbreiten.

14. Besondere Bestimmungen

Die Baubewilligung für die im Plan vorgesehene Ueberbauung darf nur erteilt werden, wenn sich die Bauherrschaft über die Einräumung der erforderlichen, dinglichen Rechte ausweisen kann.

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Containerplätze sind im Anlieferungsbereich vorzusehen.

Radio- und Fernsehantennen sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.

15. Schlussbestimmungen

Der spezielle Teilbebauungsplan und die vorstehenden speziellen Bauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und diesen Vorschriften bewilligen, wenn die Gesamtüberbauung nicht beeinträchtigt und die gegebene Ausnützung eingehalten wird.

Als ergänzendes Recht gelten die zwingenden Vorschriften des kantonalen Rechtes und des Baureglementes.

Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften gelten als aufgehoben.

Olten, 16. Februar 1978

11